

TI_GERICHTE 11.1997.11 vom 14. Januar 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-01-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.11

FR: TI_GERICHTE 11.1997.11 du 14 janvier 1998

IT: TI_GERICHTE 11.1997.11 del 14 gennaio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Il Pretore non ha stabilito il valore litigioso, determinante per l'appellabilità della sentenza (art. 15 CPC), oltre che per l'eventuale suddivisione di oneri processuali e ripetibili. Ora, giusta l'art. 5 CPC, se l'oggetto della lite è valutabile in denaro, il valore è determinato dalla domanda. Mancando indicazioni al riguardo, gli atti andrebbero ritornati al primo giudice affinché fissi il valore della contestazione (art. 13 CPC). In concreto la petizione non indica il valore della domanda. Dall'istruttoria emerge unicamente che l'abbattimento del comignolo costerebbe circa fr. 3'000.– (deposizione _____, verbale 29 marzo 1995). Se si considera che oltre a tali lavori l'esecuzione della deliberazione assembleare litigiosa comporta anche l'eliminazione del tubo d'aerazione esterno e della canna fumaria installata nei muri comuni, come pure il ripristino della copertura del tetto, delle travi portanti e dell'isolazione, sulla base della comune esperienza si può presumere – quanto meno nel dubbio – che la spesa per l'insieme degli interventi raggiunga la somma di fr. 8'000.–. L'attrice stessa, del resto, ha promosso una causa ordinaria e la convenuta non ha mai eccepito alcunché in relazione al valore litigioso. Tempestivo, l'appello appare di conseguenza ricevibile.

E. 3

In virtù dei combinati art. 712m cpv. 2 e 75 CC ogni comproprietario che non abbia aderito a una decisione assembleare ha la facoltà di impugnarla davanti al giudice entro un mese da quanto ne ha avuto conoscenza (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 2^a edizione, pag. 362 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey, *Berner Kommentar*, nota 126 ad art. 712m CC). Una decisione è annullabile quando è stata adottata in violazione degli statuti oppure di norme imperative della legge o destinate a proteggere gli interessi privati dei singoli membri (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 128 ad art. 712m CC; Rep. 1989 pag. 480). È incontestato nella fattispecie che l'attrice si è avvalsa tempestivamente del diritto di contestare la delibera assembleare del 21 marzo 1992, cui si era opposta.

E. 4

Il Pretore ha accertato che l'attrice, oltre ad aver eseguito lavori interni nell'appartamento di sua proprietà, ha fatto installare due comignoli sul tetto. Quest'ultimo intervento sulla parte comune dello stabile non pregiudica la struttura, l'edificazione essendo stata compiuta a regola d'arte, né modifica in modo rilevante la struttura esterna. Il Pretore, interpretando i verbali assembleari del 1990 e 1991, ne ha dedotto che simili interventi erano leciti se preventivamente sottoposti al preavviso dell'assemblea. Nel caso in esame l'attrice aveva

ossequiato tale obbligo inviando all'amministrazione i piani relativi alla ristrutturazione, approvati dal Municipio. La deliberazione assembleare del 24 marzo 1992 era di conseguenza iniqua, poiché il mancato preavviso sui lavori dell'assemblea non era dovuto all'attrice, che aveva adempiuto i propri obblighi di informazione, ma se mai all'amministrazione, alla quale incombeva di convocare l'assemblea.

E. 5

L'appellante, dopo aver ripercorso nel gravame la cronistoria della vicenda, contesta dapprima che l'attrice potesse far edificare i comignoli litigiosi sul tetto, parte comune dell'edificio, senza l'autorizzazione unanime dei comproprietari. Essa ribadisce inoltre che i manufatti incidono in modo rilevante sull'aspetto esterno dell'edificio, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, sia per le loro importanti dimensioni, sia per la loro estetica, e che sono anche fonte di molestie per gli altri comproprietari. Argomenta infine che non vi è contraddittorietà nelle varie decisioni assembleari relative ai manufatti litigiosi, poiché nel 1990 e nel 1991 si era unicamente esaminata la possibilità di comporre amichevolmente la vertenza e di trovare un accordo accettabile per tutti i comproprietari, senza che tale disponibilità potesse essere considerata come un accordo di principio al mantenimento del comignolo e del tubo d'aerazione.

E. 6

L'art. 712a cpv. 2 CC consente al singolo comproprietario, in particolare, di eseguire lavori di sistemazione nei propri locali e nelle parti soggette al suo uso esclusivo, a condizione di non danneggiare le parti edilizie, le opere e gli impianti comuni e di non pregiudicarne l'aspetto esteriore. Nel caso specifico il regolamento d'uso della comproprietà nulla dice sugli interventi relativi alle parti comuni, limitandosi a riprendere il testo dell'art. 712a cpv. 2 CC per quel che concerne le modifiche dei locali e degli annessi oggetto del diritto esclusivo del singolo comproprietario (doc. 2). Il Pretore ne ha dedotto che l'attrice poteva intervenire sulle parti comuni dell'edificio dopo aver sottoposto il caso all'assemblea dei comproprietari, sulla base di una consuetudine adottata dalla comproprietà. Il verbale assembleare del 23 ottobre 1990, su cui poggia la tesi del Pretore, si riferisce però a lavori di sistemazione sulla terrazza dell'appartamento proprietà dell'attrice (doc. E, pag. 3), che rientrano quindi nella sistemazione dei locali e annessi attribuiti in diritto esclusivo. Gli interventi edilizi contestati, per contro, riguardano la canna fumaria, il comignolo e il tubo d'aerazione che sporgono dal tetto dell'immobile (fotografie doc. B e C), a esclusione della sistemazione interna dei locali (doc. D) e della modifica alla parte esteriore dell'immobile (costruzione di una scala sulla terrazza) approvata dall'assemblea del 23 ottobre 1990. Nemmeno l'appellata contesta – a ragione – che il tetto dell'edificio è una parte comune nel senso dell'art. 712b cpv. 2 CC (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., nota 15 in fine all'art. 712b CC; DTF 106 II 16 segg.; Rep. 1990 194, 1984 333). La parte esterna del comignolo e del tubo d'aerazione, che sporge dal tetto, esula pertanto dal diritto esclusivo del singolo comproprietario – contrariamente a quanto addotto dal Pretore e dall'attrice – sia per il fatto che determina la forma esteriore e l'aspetto del tetto e quindi dell'edificio, sia perché è parte integrante del tetto medesimo (Wermelinger-De Gottrau , L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, Friburgo 1992, pag. 53, 54 in alto e 69). Non può dunque, alla stregua del tetto, essere oggetto di diritto esclusivo (art. 712b cpv. 2 CC). Al proposito l'appellata ribadisce che ogni comproprietario ha il diritto di intervenire sulle parti comuni sulla base dell'art. 712a cpv. 2 CC, ma essa equivoca sui termini. Trattandosi di parti comuni, infatti, ogni intervento edilizio soggiace alle norme sulla comproprietà in

virtù del rinvio contenuto nell'art. 712g CC. Ai lavori di costruzione eseguiti su una parte comune sono applicabili in concreto gli art. 647c, 647d e 647e CC poiché il regolamento della proprietà per piani non prevede diversamente (doc. 2, cfr. art. 3). L'appellata neppure pretende che il comignolo e il tubo d'aerazione litigiosi siano necessari o utili. Il loro unico scopo è di completare il caminetto interno costruito per abbellire l'appartamento dell'attrice. Siffatti interventi edilizi, nella misura in cui interessano non solo il tetto e le travi portanti (deposizione _____, verbale 29 marzo 1995) ma anche le pareti interne comuni dell'edificio (in cui passa la canna fumaria), possono dunque essere eseguiti solo con il consenso di tutti i comproprietari (art. 647e cpv. 1 CC). Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore e dall'appellata, pertanto, qualsiasi intervento su di una parte comune, indipendentemente dalla sua importanza, deve essere deciso dall'assemblea dei comproprietari. La necessità di un consenso dell'assemblea dei comproprietari si giustifica con la necessità di evitare che un solo condomino possa comportarsi come un proprietario individuale delle parti comuni e, in questo modo ledere gli interessi degli altri comproprietari (Wermelinger-De Gottrau , op. cit., p. 36-37). L'attrice sostiene di non pretendere l'uso esclusivo del tetto, come era invece il caso in Rep. 1984 pag. 332 segg., ma solo la possibilità di farvi sporgere la canna fumaria e il comignolo, essenziali per la funzionalità del camino. Essa rileva che il tetto su cui sporgono i manufatti non serve a tutte le unità, ma solo a tre comproprietari, di modo che ogni comproprietario avrebbe il diritto di edificare un comignolo sulla parte di tetto che sovrasta il suo appartamento. Del resto il tetto della proprietà già presenterebbe numerosi comignoli e nella zona del nucleo cittadino in cui si trova la “ _____ ” i comignoli sarebbero usuali. Argomentazioni del genere non sono pertinenti. Il fatto che il tetto della proprietà sia diviso in due parti di dimensioni disuguali non ha alcuna rilevanza per la lite, non risultando iscritti a registro fondiario diritti d'uso speciali sul tetto a favore dell'uno o dell'altro comproprietario, ciò che l'attrice neppure pretende. Essa non può dunque rivendicare alcun diritto di intervenire autonomamente sulle parti comuni, neppure per una costruzione di importanza minore rispetto a quella giudicata in Rep. 1984 pag. 333. Nessun diritto di intervento sulle parti comuni può poi essere dedotto dalla circostanza che sul tetto si trovano già altri comignoli, edificati in epoca imprecisata. Infine il richiamo ai numerosi comignoli situati sui tetti delle case circostanti la “ _____ ” può avere rilevanza architettonica, ma è del tutto ininfluenza dal profilo giuridico.

E. 7

L'appellante rimprovera al Pretore di aver ritenuto sufficiente la comunicazione data dall'attrice agli altri comproprietari, per il tramite dell'amministrazione, sulle proprie intenzioni edificatorie. A suo avviso l'attrice avrebbe fornito informazioni incomplete e non potrebbe quindi prevalersi del silenzio degli altri comproprietari. La censura, ancorché per altri motivi, è provvista di buon diritto. L'attrice ha ottenuto dal Municipio di _____ l'approvazione dei lavori da lei notificati il 7 maggio 1990, indicati genericamente come “modifiche interne” (doc. B) e in seguito ha trasmesso i piani approvati all'amministrazione della proprietà, che ha informato tutti i condomini (audizione testimoniale _____, verbale 12 maggio 1995). Il Pretore ne ha concluso che l'attrice non si era sottratta ai propri obblighi e che non spettava a lei convocare l'assemblea. A torto. Come si è visto (consid. 5), incombeva all'attrice, intenzionata a eseguire interventi edilizi sulle parti comuni dell'edificio toccate dalla canna fumaria, dal comignolo e dal tubo di aerazione (pareti comuni interne, travi portanti e tetto) non solo informare, ma anche ottenere

l'esplicito consenso degli altri comproprietari, chiedendo la convocazione di un'assemblea o una decisione in via di circolazione (Rep. 1984 pag. 333). Il silenzio degli altri comproprietari, rispettivamente la loro mancata opposizione, non equivale al consenso unanime richiesto dall'art. 647e CC. Del resto l'attrice si è limitata a inviare all'amministrazione la planimetria relativa ai lavori interni dell'appartamento, senza indicare esplicitamente che fra gli interventi previsti rientrava anche la costruzione del comignolo e la posa di un tubo d'aerazione sul tetto. Il fatto che nei disegni relativi alle modifiche interne la costruzione del camino sia stata raffigurata mediante un segno convenzionale (doc. D, in basso a destra, sotto le scale dipinte in giallo; deposizione _____, verbale 29 marzo 1995, pag. 3) non è rilevante. Determinante, come si è visto, non è l'informazione degli altri comproprietari, ma il loro esplicito e unanime consenso alla posa dei manufatti sul tetto. Il diritto del comproprietario di eseguire lavori interni nella sua proprietà, garantito dall'art. 712a cpv. 2 CC, trova il suo limite nel diritto degli altri comproprietari e, nella misura in cui sono toccate le parti comuni dell'edificio, il consenso dell'assemblea è indispensabile. In concreto, quindi, l'attrice ben poteva costruire un caminetto nel suo appartamento (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 69 ad art. 712b CC), ma per far passare la canna fumaria nelle pareti interne comuni, attraverso le travi portanti e posare il comignolo e il tubo d'aerazione sul tetto, parte comune (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 33 ad art. 712b CC) essa doveva avere il consenso di tutti gli altri comproprietari. Il fatto che la costruzione è eseguita a regola d'arte (doc. Q1) e che il comignolo non provochi particolari immissioni di fumo (perizia _____ o- _____, fascicolo _____) è del tutto irrilevante in assenza dell'indispensabile consenso assembleare.

E. 8

Da ultimo, per quel che concerne le deliberazioni successive dell'assemblea sul problema dei manufatti litigiosi, ritenute contraddittorie dal Pretore e dall'attrice, l'appellante rileva che l'assemblea non ha mai dato il consenso al mantenimento dei comignoli contestati, tanto meno all'unanimità, come richiede l'art. 647e CC. A giusta ragione. Il 23 ottobre 1990 i comproprietari hanno approvato la costruzione della scala esterna, situata nella terrazza attribuita in uso esclusivo all'attrice (doc. E, pag. 3). Nella successiva riunione del 19 giugno 1991 (doc. F, pag. 5) essi hanno preso atto dell'edificazione del comignolo e del tubo d'aerazione sul tetto e hanno stabilito di discuterne in un'ulteriore assemblea. L'8 ottobre 1991 i comproprietari hanno preso visione delle fotografie del tetto (doc. G, pag. 3) e hanno incaricato l'interessata di presentare modifiche tecniche ed estetiche del comignolo. Il 6 novembre 1991, confrontati alla decisa opposizione di almeno un comproprietario (ciò che avrebbe compromesso l'unanimità), i comproprietari hanno deciso di esaminare una proposta di modifica ben precisa del comignolo (stile tradizionale, altezza non superiore alla metà dell'attuale costruzione, doc. H, pag. 4). L'attrice non ha tuttavia dato seguito all'invito, apparentemente per problemi tecnici (doc. Q1) e l'assemblea ha deliberato il 24 marzo 1992 l'abbattimento delle opere.

E. 9

Constatato che l'attrice non aveva alcun diritto di intervenire sul tetto senza il consenso di tutti gli altri comproprietari, si tratta ancora di determinare se la decisione assembleare del 24 marzo 1992 rispetti il principio della proporzionalità. Al riguardo è applicabile l'art. 671 cpv. 3 CC, per il quale, in quanto si possa fare senza un danno sproporzionato (cfr. cpv. 2 del medesimo articolo), il proprietario del fondo può domandare la rimozione a spese del

costruttore dei materiali adoperati senza il suo consenso. Il Tribunale federale ravvisa un danno sproporzionato ove esista un'evidente sproporzione tra l'interesse del proprietario all'allontanamento dei materiali e il danno che ne deriverebbe al proprietario degli stessi (cfr. Rep. 1984 332). Nella fattispecie il danno che l'attrice subisce con la demolizione dei comignoli ammonta a circa fr. 8'000.- (consid. 2) e non può essere ritenuto sproporzionato se confrontata all'interesse dei comproprietari al rispetto dell'integrità di una parte comune fondamentale dell'edificio (Wermelinger-De Gottrau , op. cit., pag. 66). In siffatte circostanze la decisione assembleare di ordinare l'abbattimento del comignolo e del tubo d'aerazione posati sul tetto dall'attrice è stata presa nel rispetto dei regolamenti condominiali e della legge. L'appello si rivela dunque fondato e deve essere accolto, con la conseguente riforma del giudizio impugnato.

E. 10

Gli oneri processuali sono posti a carico dell'appellata (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Tenuto conto della soccombenza dell'attrice, anche pronunciato sulle spese e le ripetibili di prima sede deve essere modificato di conseguenza.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.